

**OPIS PREDMETU ZÁKAZKY**

**VYPRACOVANIE PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE PRE STAVBU „ÚDRŽBA, ÚPRAVA, OPRAVA  
A VÝMENA VNÚTORNÉHO VYBAVENIA BUDOVY MINISTERSTVA FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
A DOSTAVBA PARKOVANIA – PARKOVACIA GARÁŽ“**

### Názov zákazky:

Vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavbu „Údržba, úprava, oprava a výmena vnútorného vybavenia budovy Ministerstva financií Slovenskej republiky a dostavba parkovania – parkovacia garáž“.

### Predmet zákazky:

Výsledkom verejného obstarávania bude uzavretie „Zmluvy na vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavbu a poskytnutie služieb“ (ďalej len „Zmluva“), ktorej predmetom plnenia bude:

#### 1. Vyhotovenie a dodanie nasledovných vstupných podkladov:

- 1.1. Situačný výkres vyhotovený na základe doplnenia geodetického zamerania súčasného stavu územia stavby autorizovaným geodetom, identifikácie inžinierskych sietí v území na základe merania a vyjadrení ich správcov.
- 1.2. Analýza vyhotovená na základe domerania, pasportizácie a digitalizácie existujúcich budov, vrátane technickej infraštruktúry.
- 1.3. Dokumentácia inžinierskogeologického, hydrogeologického a radónového prieskumu.
- 1.4. Dokumentácia korózneho a geoelektrického prieskumu, meranie bludných prúdov a elektrickej trakcie odborne spôsobilou osobou.
- 1.5. Dokumentácia dendrologického prieskumu.

#### 2. Architektonická štúdia stavby (rekonštrukcia a dostavba) pozostávajúca z vyhotovenia:

- 2.1. Architektonicko-urbanistického **konceptu dispozičných a stavebných úprav rekonštrukcie, konceptu riešenia dostavby** (podzemnej parkovacej garáže) a dopravy, statického a požiarneho-bezpečnostného riešenia, úprav okolia existujúcich budov na pozemkoch stavby, analýzy potrebných prekládok existujúcich a novobudovaných inžinierskych sietí a prípojk. Návrh dispozičného riešenia predstavuje analýzu požiadaviek verejného obstarávateľa a návrh vhodného riešenia usporiadania vnútorného priestoru vrátane zariadení predmetov, tech. zariadenia a nábytku. V štádiu vypracovania v súčinnosti s verejným obstarávateľom výber z 3 variantných riešení. Pracovné a digitálne tlačené súbory, konzultácie s verejným obstarávateľom a dotknutými subjektami, sledovanie súladu zámeru s územnoplánovacou reguláciou. Spolupráca pri stanovení lokálneho programu stavby, schválení a predrokovani konceptu stavby, stanovenie rámcov dokumentácie EIA.
- 2.2. Konceptu **energetickej hospodárnosti budov** a tepelnotechnických požiadaviek a riešení (**naplnenie cieľa min. 30 % úspor primárnej energie**), konceptov stavebnej akustiky a svetlotechniky vo vzťahu k okolitej zástavbe a pre vnútorné priestory stavby. Sledovanie dodržania súvisiacich záväzných hygienických predpisov a nadstavenie nadštandardných parametrov (trieda A podľa Urban Land Institute).
- 2.3. Investičného zámeru (ďalej len „IZ“) ako **finálneho výstupu fázy architektonickej štúdie a zadania pre ďalšie projektové stupne**. CAD doplnky, texty a tabuľky prezentované v elektronickej forme a v 4 tlačených sadách s textovou časťou, výkresovou časťou a prílohami. V textovej časti resumé všetkých predošlých prieskumov, opis architektonicko-stavebného, technického a technologického riešenia stavby, prehľad kapacitných údajov a bilancií, dodržanie ÚP regulácie, stanovenie hygienických štandardov, **materiálového a interiérového riešenia**, úprav okolia vrátane krajinárskych a drobnej architektúry, návrh objektového členenia stavby. Výkresová časť pozostávajúca z komplexnej architektonickej situácie a koordinačnej situácie resp. situácií inž. sietí podľa potrieb pre ich prerokovanie, základné pôdorysy podlaží, rezy a pohľady vrátane hrubého vyznačenia búracích prác a asanácií podľa potreby. Súčasťou príloh

bude orientačný prepočet stavebných a investičných nákladov a Súbor vyjadrení a dokladov, získaných v 2 fáze. Jednotlivé štádiá vypracovania IZ zohľadnia pripomienky a požiadavky verejného obstarávateľa.

3. Vykonanie a dodanie dokumentácie „**Posudzovanie vplyvov na životné prostredie** (Environmental Impact Assessment)“ podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Dokumentácia EIA“). V prípade vytvorených parkovacích miest nad určenú úroveň, spracováva odborne spôsobilá osoba podľa vyššie uvedeného zákona. Finálnym plnením tejto časti je vydanie právoplatného Rozhodnutia v konaní o podnete podľa článku III bodu 2.1.3.1. Zmluvy alebo Záväzného stanoviska EIA, resp. Záverečného stanoviska EIA podľa článku III bodu 2.1.3.2. Zmluvy.
4. Vyhotovenie a dodanie **Stavebného zámery** v súlade s Prílohou č. 15 k Vyhláške Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „Vyhláška č. 60/2025“) tak, aby obsahoval všetky náležitosti k vydaniu rozhodnutia o stavebnom zámere. Odsúhlasenie Stavebného zámery zo strany verejného obstarávateľa je podmienené jeho prerokovaním a schválením podľa interných predpisov a požiadaviek verejného obstarávateľa na bezpečnosť budovy (kontrola a monitorovanie vstupov, skenery v priestoroch so zvýšenou ochranou, zabezpečovací a kamerový systém, kybernetická bezpečnosť a pod.). Stavebný zámer sa považuje za riadne vykonaný a dodaný verejnému obstarávateľovi podpisom akceptačného protokolu a súčasným nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere.
5. Vyhotovenie a dodanie **projektu stavby na ohlásenie** (ďalej len „PSO“) v súlade s Prílohou č. 14 k Vyhláške č. 60/2025 tak, aby obsahoval všetky potrebné náležitosti na overenie PSO overovacou doložkou v zmysle § 63 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) Stavebného zákona (ďalej len „Stavebný zákon“). Finálnym plnením tejto časti je dodanie overeného PSO s overovacou doložkou.
6. Vyhotovenie a dodanie **dokumentácie na ponuku, resp. výber zhotoviteľa stavby** (ďalej len „DP“) na účely uskutočnenia verejného obstarávania na zhotoviteľa stavby. Predovšetkým spresnenie projektovaných parametrov, doplnenie tabuliek a výrobkov a potrebných detailov tak, aby na ich základe bolo možné vyhotoviť Výkaz výmer a Kontrolný rozpočet stavby ako podklad pre verejné obstarávanie na zhotoviteľa stavby. V tejto fáze budú vypracované aj posudky stavebnej fyziky v oblasti teplotníky, akustiky, emisií, a pod. podľa potreby predovšetkým pre overenie dodržania požadovaných parametrov v projekte.
7. Vyhotovenie a dodanie **Projektu stavby** (ďalej len „PS“) v súlade s Prílohou č. 17 k Vyhláške č. 60/2025 tak, aby obsahoval všetky potrebné náležitosti na overenie PS overovacou doložkou v zmysle § 65 Stavebného zákona. Predstavuje nevyhnutný rozsah pre overenie všetkých vyjadrení, stanovísk a záväzných stanovísk dotknutých subjektov a bezproblémové zrealizovanie stavby zhotoviteľom stavby vrátane návrhu interiéru – rozmiestnenia mobiliáru v kancelárskych priestoroch a návrh mobiliáru kuchyniek, rovnako návrhy gastro-zariadenia kuchyne, resp. návrh farebného a materiálového riešenia sociálnych zariadení, podhládov všetkých povrchov a pod. Odsúhlasenie PS zo strany verejného obstarávateľa je podmienené prerokovaním a schválením podľa interných predpisov a požiadaviek verejného obstarávateľa na zaistenie objektovej bezpečnosti budovy.
8. Výkon **Inžinierskej činnosti**. Súčasťou Inžinierskej činnosti je získanie všetkých potrebných vyjadrení, stanovísk a rozhodnutí dotknutých subjektov v jednotlivých predprojektových a projektových fázach zákazky.

9. Výkon **Autorského dozoru**.

10. Výkon **Koordinátora dokumentácie**.

Vstupné podklady, Architektonická štúdia stavby, Dokumentácia EIA, Stavebný zámer, PSO, DP a PS predstavujú spolu „Dielo“ a jednotlivo „Časť Diela“ v zmysle Zmluvy.

**Všeobecné informácie:**

Tento opis predmetu zákazky definuje základné požiadavky verejného obstarávateľa (ďalej aj ako „Objednávateľ“) na plnenie predmetu zákazky a podmienky vykonania Diela a poskytnutia služieb úspešným uchádzačom vo verejnom obstarávaní. Úspešný uchádzač je povinný dôkladne sa oboznámiť s požiadavkami verejného obstarávateľa, ako aj so všetkými prístupnými dokumentmi definujúcimi Dielo po technickej a kvalitatívnej stránke, špecifikujúcimi osobitné požiadavky Objednávateľa na dokončené Dielo a poskytnuté služby, vrátane funkčných požiadaviek, kvality a rozsahu a s nimi súvisiacimi dokumentmi. Úspešný uchádzač je povinný zahrnúť do navrhovanej zmluvnej ceny všetky náklady spojené s riadnym a včasným vykonaním Diela a poskytnutím služieb, za splnenia všetkých požiadaviek Objednávateľa uvedených v súťažných podkladoch, Zmluve a všetkej súvisiacej dokumentácie. Ak nie je uvedené inak, definované požiadavky sa týkajú celého predmetu (všetkých častí) zákazky.

Objednávateľ disponuje podkladmi, ktoré sprístupňuje ako súčasť súťažných podkladov, ako napríklad zameranie skutkového stavu, geometrický plán, znalecký posudok, projektové dokumentácie z čiastkových rekonštrukcií budov (stavebných objektov) a technických zariadení, **konkrétne požiadavky na budovu vo vzťahu k členeniu a počtu pracovníkov Objednávateľa**, interné predpisy a požiadavky k zaisteniu objektovej bezpečnosti budovy, atď.

Ako súčasť plnenia predmetu zákazky je úspešný uchádzač povinný zabezpečiť v rámci svojho výkonu kompletne zameranie exteriéru, vykonať pasportizáciu inžinierskych sietí, všetkých potrebných prieskumov a výskumov. Predmetom plnenia Zmluvy je vyhotovenie a dodanie Diela a poskytnutie služieb v zmysle Zmluvy za účelom realizácie stavby: „Údržba, úprava, oprava a výmena vnútorného vybavenia budovy Ministerstva financií Slovenskej republiky a dostavba parkovania – parkovacia garáž“ (ďalej len „Stavba“).

**Základné požiadavky na projektovú dokumentáciu:**

1. Projektová dokumentácia Stavby bude vypracovaná v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike a platných technických noriem vzťahujúcich sa na Dielo.
2. Projektová dokumentácia musí byť vypracovaná oprávnenou osobou s príslušnou odbornou spôsobilosťou podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.  
Podľa § 32 odseku 8 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu obnovy a projektovú dokumentáciu úprav nehnuteľnosti v pamiatkovom území môže spracovať len fyzická osoba autorizovaná podľa osobitného predpisu. Novo vybudované priestory musia prezentovať formálny súlad s okolitou historickou architektúrou.
3. Stavebný zámer, PSO, DP a PS musia byť vykonané v jednotlivých architektonických, technických, ekologických a ekonomických prvkoch tak, aby boli v súlade s príslušnými právnymi predpismi v zmysle článku III bod 2.4 Zmluvy, resp. v súlade so všetkými príslušnými právnymi predpismi stavebnej legislatívy a technickými a hygienickými normami platnými a účinnými v čase dodania jednotlivých Častí Diela podľa Zmluvy.
4. Projektové energetické hodnotenie budovy musí byť vypracované v súlade so zákonom č. 555/2005 Z. z., o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších

predpisov, súvisiacich vykonávacích vyhlášok s ohľadom na správne zatriedenie jestvujúcich objektov v súlade s kategóriami podľa ustanovení spomenutého zákona.

5. Projektová dokumentácia Stavby musí plniť požiadavky na hygienické parametre vnútorného prostredia budov (výmena vzduchu, využitie denného svetla a kvalita umelého osvetlenia, ako aj akustické parametre budovy).
6. Stavba musí byť realizovaná podľa princípov trvalej udržateľnosti. **Projektová dokumentácia a výstavba musia preukázať úspory primárnej energie na úrovni minimálne 30 %.** Splnenie podmienky dosiahnutia úspor primárnej energie sa **preukazuje na základe výsledku porovnania údajov východiskového stavu uvedeného v energetickom certifikáte** pred realizáciou projektu a plánovaného stavu uvedeného v projektovom energetickom hodnotení. Po ukončení realizácie projektu sa splnenie podmienky dosiahnutia úspor primárnej energie preukazuje na základe výsledku porovnania údajov východiskového stavu uvedeného v energetickom certifikáte pred realizáciou projektu a dosiahnutého stavu uvedeného v energetickom certifikáte po realizácii projektu.
7. Projektová dokumentácia a výkaz výmer bude zároveň súčasťou súťažných podkladov podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov za účelom realizácie verejného obstarávania na výber zhotoviteľa Stavby.
8. Projektová dokumentácia (vrátane výkazu výmer) musí v prípade, ak je to technicky a funkčne možné, podľa *Uznesenia vlády SR č. 541 z 31. augusta 2022 k návrhu na uloženie povinnosti aplikovania nástrojov zeleného verejného obstarávania vo verejných obstarávaniach týkajúcich sa výstavby alebo rekonštrukcie pozemných stavieb*, obsahovať prípadné opätovné využitie (zhodnotenie) stavebného odpadu, resp. využitie stavebných výrobkov pripravených zo stavebných a demolačných odpadov alebo vedľajších produktov výroby.

#### Jednotlivé stupne Projektovej dokumentácie:

1. Architektonická štúdia
2. Dokumentácia EIA
3. Stavebný zámer
4. PSO
5. DP
6. PS

Projektová dokumentácia musí byť vypracovaná tak, aby mohla realizácia Stavby prebehnúť plynule bez zdržiavania budúceho zhotoviteľa Stavby.

#### Predmetom zákazky je zároveň poskytnutie služieb v nasledovnom minimálnom rozsahu:

1. **Inžinierska činnosť** musí byť minimálne v rozsahu a obsahu nevyhnutných na získanie všetkých právoplatných vyjadrení, rozhodnutí a stanovísk. Okrem iného bude jej obsahom prerokovanie všetkých stupňov projektovej dokumentácie vrátane IZ a dokumentácie EIA so zainteresovanými odbornými zložkami verejného obstarávateľa. Inžinierska činnosť bude pozostávať najmä z činností v zmysle článku III. bodu 3.2 Zmluvy.
2. **Autorský dozor** bude vykonávaný počas celej realizácie stavebných prác minimálne v obsahu a rozsahu podľa prílohy č. 4 Sadzobníka UNIKA a článku III. bodu 3.3 Zmluvy, a to najmä:
  - a) účasť na odovzdaní staveniska,
  - b) účasť na kontrolných dňoch jedenkrát týždenne,
  - c) vyjadrovanie sa k porovnaniu výsledkov prieskumov so skutočnosťou zistenou pri zemných prácach,

- d) v prípade odchýlok, prijímanie návrhov doplnkových riešení,
- e) zabezpečenie súladu PS s Realizačnou dokumentáciou (dokumentáciou skutočného vyhotovenia) zabezpečenie bude potvrdené zodpovedným pracovníkom úspešného uchádzača na obale a na každej prílohe dokumentácie skutočného vyhotovenia),
- f) dodržanie projektovej dokumentácie s prihliadnutím na podmienky určené stavebným úradom s poskytovaním vysvetlení potrebných pre plynulosť výstavby,
- g) posudzovanie návrhov zhotoviteľa Stavby na zmenu a odchýlky oproti projektu,
- h) vyjadrenie k požiadavkám o väčšie množstvo výrobkov a výkonov oproti prerokovanej dokumentácii,
- i) spolupráca so zodpovedným geodetom zhotoviteľa Stavby,
- j) spolupráca s verejným obstarávateľom pri uplatňovaní požiadaviek vyplývajúcich z kolaudačného konania alebo predčasného odovzdania do užívania,
- k) v prípade vyzvania verejným obstarávateľom účasť na operatívnych poradách vedenia Stavby,
- l) poskytovanie vysvetlenia potrebného na uskutočnenie stavebných prác podľa PS
- m) vyjadrovanie sa a schvaľovanie dielenskej dokumentácie,
- n) vyjadrovanie sa k návrhom zhotoviteľa Stavby na zmeny dokumentácie z technického a technologického hľadiska, na základe predbežného súhlasu verejného obstarávateľa,
- o) vyjadrovanie sa k návrhom na práce nad rozsah dokumentácie na realizáciu prác (naviac práce),
- p) sledovanie dodržiavania projektovej dokumentácie s prihliadnutím na podmienky určené ostatnými rozhodnutiami, technickými normami a technologickými postupmi,
- q) ak vznikne potreba vysvetlenia nejasností alebo problémov na Stavbe, vyplývajúce z prípadných nejasností v projektovej dokumentácii alebo keď zistený stav nezodpovedá predpokladom v projektovej dokumentácii, autorský dozor sa dostaví na Stavbu, a to na vyzvanie stavebného dozoru alebo zástupcu verejného obstarávateľa najneskôr do 3 pracovných dní, v mimoriadnych prípadoch do 24 hodín,
- r) v prípade zložitých riešení a v prípade potreby účasti špecialistov, autorský dozor dodá svoje stanovisko v termíne, ktorý bude dohodnutý podľa rozsahu riešeného problému,
- s) priebežné spracovávanie kontrolného zostavenia nákladov, dokončenie záverečného zostavenia nákladov, najneskôr do začatia aktu odovzdania a prevzatia Stavby,
- t) účasť na komplexnom vyskúšaní.

**3. Výkon činnosti koordinátora dokumentácie počas realizácie stavebných prác na Stavbe podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko, ak na stavenisku bude vykonávať práce viac ako jeden zamestnávateľ alebo viac ako jedna fyzická osoba, ktorá je podnikateľom a nie je zamestnávateľom.**

Rekonštrukcia budovy Ministerstva financií Slovenskej republiky **môže byť** spolufinancovaná z finančných prostriedkov poskytnutých z Európskej únie. Úspešný uchádzač v rámci **plnenia predmetu Zmluvy predloží verejnému obstarávateľovi všetky doklady, o ktoré ho verejný obstarávateľ počas platnosti Zmluvy požiada a zabezpečí všetky plnenia tak, aby to vyhovovalo podmienkam poskytnutia finančného príspevku Európskou komisiou. V prípade, ak plnenie úspešného uchádzača podľa predchádzajúcej vety bude mať preukázateľný vplyv na Dielo a/alebo Služby podľa Zmluvy, t. j. bude predstavovať zmenu obsahu alebo rozsahu Diela/Služieb (naviac práce alebo nové práce), verejný obstarávateľ a úspešný uchádzač uzavru v súlade s ustanovením § 18 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dodatok k Zmluve, predmetom ktorého budú práva a povinnosti zmluvných strán súvisiace s realizáciou naviac prác alebo nových prác.**

**Projektová dokumentácia bude naprojektovaná tak, aby cena realizácie diela podľa programu CENKROS 4 (resp. najnovšej cennikovej databázy CENKROS aktuálne platnej ku dňu dodania PS verejnemu obstarávateľovi) nepresiahla cenu 18 000 000,00 eur bez DPH. Najvyšším stupňom projektovej dokumentácie zákazky je vypracovanie PS podľa prílohy č. 17 k Vyhláske č. 60/2025 v nasledovnom rozsahu:**

### **Spracovanie projektovej dokumentácie v rozsahu minimálne:**

- A. Sprievodná správa
- B. Súhrnná technická správa
  - B1. Protipožiarna ochrana objektov
  - B2. Statické posúdenie Stavby
  - B3. Energetické projektové hodnotenie (primárna energia)
- C. Celková situácia Stavby
  - C1. Situácia Stavby
  - C2. Koordinačná situácia Stavby
- D. Zameranie pôvodného stavu budovy (k dispozícii časť Architektúra)
- E. Stavebné objekty:
  - E1. Hlavná budova
    - E1.1. Architektonicko-stavebné riešenie
      - Časť – Projekt búracích prác
      - Časť – Projekt rekonštrukcie budovy
  - E1.2. Statika Stavby
  - E1.3. Časť Zdravotechnika
  - E1.4. Elektroinštalácia a bleskozvod
  - E1.5. Vykurovanie
  - E1.6. Vzduchotechnika
  - E1.7. Slaboprúdy
  - E2. Vodovodná prípojka
  - E3. Kanalizačná prípojka
  - E4. Elektrická prípojka
  - E5. Plynová prípojka
  - E6. Horúcovod
  - E7. Terénne úpravy, spevnené plochy a odvod dažďových vôd zo strechy Stavby
  - E8. Parkovacia garáž
- F. Rozpočet a výkaz – výmer
- G. Popis prác s výkazom výmer, špecifikácií strojov a zariadení a kontrolného rozpočtu Stavby – rozpočet Stavby a neocenený výkaz výmer pre potreby uskutočnenia verejného obstarávania a pre zabezpečenie zmluvných vzťahov na dodanie tovaru, služieb a stavebných prác,
- H. Projektové energetické hodnotenie budovy podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a súvisiacich vykonávacích vyhlášok – vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 364/2012 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

### **Rozsah položkového rozpočtu Stavby a neoceneného výkazu výmeru:**

- a) Rozpočet Stavby vypracovaný v programe MS Excel a s použitím funkcie ROUND (matematické zaokrúhlenie na 2 desatinné miesta).
- b) Členenie rozpočtu Stavby:
  - Celkový krycí list rozpočtu (s uvedením rozpočtovej rezervy podľa určenia verejného obstarávateľa na základe dostupných informácií na stavebné práce, celková rekapitulácia, pričom celková cena nepresiahne cenu 18 000 000,00 eur bez DPH),
  - Krycí list rozpočtu pre jednotlivé stavebné objekty, rekapitulácia,
  - Rozpočet pre jednotlivé stavebné objekty,

- V popise jednotlivých položiek neuvádzať výrobný názov výrobku alebo označenie výrobku, pri pomenovaní jednotlivých položiek v súlade so zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, resp. v prípade uvádzania použiť výraz „alebo ekvivalent“,
  - Popis materiálu v jednotlivých položkách rozpočtu musí byť totožný s popisom materiálu vo výkresovej časti. V rozpočte neuvádzať položky ako napr. demontáže s mernou jednotkou súbor, komplet, a pod, pokiaľ k tejto položke nie je samostatný rozpočet. Ak nie je možné položku vyjadriť inak, je potrebné ju uviesť v počte hodín.
- c) Vyhotovenie textovej a výkresovej časti a rozpočet Stavby v digitálnej verzii na dvoch nosičoch (USB) a v tlačenej verzii 6 pare.

#### **Harmonogram prác (míľniky) - trvanie od nadobudnutia účinnosti Zmluvy.**

1. Vykonanie a dodanie vstupných podkladov	do 4 mesiacov
2. Vykonanie a dodanie Architektonickej štúdie stavby	do 6 mesiacov
3. Vykonanie a dodanie Dokumentácie EIA (vrátane nadobudnutia právoplatnosti požadovaného určenia/rozhodnutia podľa článku III bodu 2.1.3 Zmluvy)	do 13 mesiacov
4. Vykonanie a dodanie Stavebného zámeru (vrátane nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere)	do 16 mesiacov
5. Vykonanie a dodanie overeného PSO s overovacou doložkou	do 21 mesiacov
6. Vykonanie a dodanie DP a overeného PS s overovacou doložkou	do 24 mesiacov
7. Dodanie dokumentácie (originály Dokumentov podľa článku III bodu 3.2.1 Zmluvy, ktoré neboli odovzdané verejnému obstarávateľovi podľa článku III bodu 2.1.2 Zmluvy)	do 24 mesiacov

#### **Cena za vykonanie častí Diela/ poskytnutie služieb vyjadrená percentom z celkovej ceny za vykonanie Diela/ poskytnutie služieb:**

1. Vykonanie vstupných podkladov	5 %
2. Vykonanie Architektonickej štúdie	20 %
3. Vykonanie Dokumentácie EIA	5 %
3. Vykonanie Stavebného zámeru	10 %
4. Vykonanie PSO	5 %
5. Vykonanie DP	25 %
6. Vykonanie PS	20 %
7. Poskytnutie služieb Inžinierskej činnosti	3 %, z toho:
7.1. poskytnutie služieb Inžinierskej činnosti súvisiacej so zabezpečením	



	vydania požadovaného určenia/rozhodnutia EIA	1 %,
7.2.	poskytnutie služieb Inžinierskej činnosti súvisiacej so zabezpečením vydania rozhodnutia o stavebnom zámere	1 %,
7.3.	poskytnutie služieb Inžinierskej činnosti súvisiacej so zabezpečením overenia PSO	0,5 %,
7.4.	poskytnutie služieb Inžinierskej činnosti súvisiacej so zabezpečením overenia PS	0,5 %.
8.	Poskytnutie služieb Autorského dozoru	5%
9.	Poskytnutie služieb Koordinátora dokumentácie	2 %

#### **Predpokladané požiadavky na budovu verejného obstarávateľa po celkovej obnove/oprave:**

Obnova/rekonštrukcia výrazne zlepši pracovné prostredie, **zvýši podiel efektívnej plochy (kancelárie, zasadačky, kuchynky) voči spoločným priestorom** (zúženie chodieb, pridanie ďalšieho podlažia na úkor galérie v jedálni, optimalizácia využitia miestností atď.) a umožní lepšie umiestnenie zamestnancov. Skoncentruje pracovníkov v rámci sekcie a spolupracujúcich sekcií. Rovnako umožní flexibilnú zmenu dispozície v prípade zmeny budúcich potrieb ministerstva, zefektívni pracovné procesy a zvýši celkovú priestorovú efektivitu administratívnych priestorov. **Zlepši možnosti parkovania a výrazne zvýši počet parkovacích miest. Výrazne zníži náklady na údržbu a energie.**

Očakávané minimálne opatrenia na zlepšenie priestorových a technických nedostatkov a energetickej bilancie:

- Komplexná rekonštrukcia inžinierskych sietí a technického zabezpečenia
- Tepelná izolácia podlahy na teréne
- Rekonštrukcia a tepelná izolácia strechy (duo strecha)
- Výmena okien a exteriérové (ideálne aktívne) + tienenie okien
- Fotovoltaika
- Solárny ohrev TUV a dohrev vykurovania
- Využitie odpadového tepla z chladenia serverovne
- Využitie klimatizačných jednotiek na vykurovanie v prechodnom období
- Rekonštrukcia OST, v prípade, že nebude možné dosiahnuť požadované parametre, zvážiť vybudovanie vlastnej plynovej kotolne s kogeneračnou jednotkou alebo iné potenciálne zdroje dodávky, resp. výroby tepla
- Odstránenie rozvodu vody v kanceláriách a vybudovanie centrálnych kuchyniek
- Zjednodušenie a skrátenie rozvodov, funkčná cirkulácia TUV
- Využitie rekuperácie vzduchu
- Meranie a regulácia musí akceptovať a riadiť všetky technológie – inteligentná budova. Termostat umiestniť v referenčnej kancelárii so vzorovým režimom.
- Zníženie výšky miestností (priestor nad zaveseným podhlľadom využiť na vedenie sietí)
- Výmena svietidiel za úsporné led svietidlá
- Využitie kombinovaného systému chladenia, klimatizácie a vykurovania (Systém Conveni-Pack)
- Výmena spotrebičov s lepšou energetickou bilanciou
- Zlepšenie pomeru efektívnej plochy a spoločných priestorov:
  - Zmenšenie šírky koridorov
  - Minimalizovanie plochy skladov a technických miestností
  - Zefektívnenie a optimalizovanie kancelárií generálnych riaditeľov a riaditeľov odborov a optimalizovanie počtu a veľkosti zasadačiek a konferenčných miestností.
- Pomocou otvorených kancelárií (open-space) podľa hygienických noriem a štandardov optimalizovať využitie priestorov. Ideálne miesto na lokalizáciu otvorených kancelárií je koniec chodieb (časť chodby sa tak stane kancelárskym priestorom).

- Vybudovanie plnohodnotného 2. nadzemného podlažia na úkor súčasnej galérie v priestoroch jedálne.
- Vybudovanie podzemnej parkovacej garáže (predpoklad tri podzemné podlažia) na základe geologického prieskumu atď.

**Projekt by sa okrem riešenia výplní otvorov a vonkajšieho tienenia nemal dotknúť fasády a vonkajšieho vzhľadu existujúcej budovy. Dispozičné zmeny sa rovnako nebudú týkať priestorov CO krytu a archívu.**

### **Súčasný stav, opis objektu:**

Administratívna budova vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe verejného obstarávateľa pozostávajúca z troch navzájom prepojených stavebných objektov (SO1, SO2 a SO3). Stavebné objekty sa nachádzajú na adrese Štefanovičová 5 a Kýčerského 1, 817 82 Bratislava – Staré Mesto. Budova slúži ako hlavné sídlo ústredného orgánu štátnej správy – Ministerstva financií Slovenskej republiky.

Budova sa nachádza v prevažne bytovej zástavbe mestskej časti Bratislava - Staré Mesto.

SO1 (administratívna budova I) a SO3 (jedáleň a kuchyňa) sa nachádza na Štefanovičovej ulici, parcela č. 7599 a 7593/5. Tieto dva objekty boli postavené v rokoch 1942 až 1944. SO2 (administratívna budova II) sa nachádza na Kýčerského ulici, parcela č. 7600.

Objekt bol postavený v rokoch 1948 až 1950. Oficiálny hlavný vchod do ministerstva je zo spevnenej plochy zo Štefanovičovej ulice a návštevy vstupujú do budovy ministerstva z ulice Kýčerského.

**SO1** sa skladá z 2 podzemných podlaží (archívne, skladové a technické priestory, výmenníková stanica, školiace priestory) a zo 7 nadzemných podlaží (1. až 6. NP – kancelárske priestory, 7. NP – strojovňa). Pôdorysný rozmer je v tvare T (66,010 x 55,685 m). Z koncových častí budovy a zo strednej časti je možný prestup do ostatných objektov (SO2 a SO3). V objekte sa nachádzajú zvislé komunikačné jadrá (výťahy a schodiská). Na streche objektu sa nachádzajú zariadenia pre chladenie priestorov budovy.

**SO2** sa skladá z 2 podzemných podlaží (archívne, skladové a technické priestory, CO kryt) a zo 7 nadzemných podlaží (1. až 6. NP – kancelárske priestory, 7. NP – strojovňa). Pôdorysný rozmer je obdĺžnikového tvaru (89,6 x 13,6 m). Zo strednej časti je možný prístup cez spojovací křok do ďalšieho objektu (SO1). V objekte sa nachádza zvislé komunikačné jadro (výťah a schodisko). Na streche objektu sa nachádzajú zariadenia pre chladenie priestorov budovy.

**SO3** sa skladá z 1 podzemného podlažia (garáže, sklady, sociálne zariadenia a šatne) a 2 nadzemných podlaží (jedáleň, kuchyňa, soc. zariadenia, kancelária, sklady, bufet, galéria a strojovňa VTZ). Objekt je členitého tvaru.

Objekty (stavby) sú zapísané na liste vlastníctva č. 3365 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, Okres Bratislava I, obec Bratislava – m.č. Staré mesto, katastrálne územie Staré mesto, druh stavby iná budova, popis stavby „stavba“, súpisné číslo 101212, 101346, 102968 postavené na parcelách č. 7600, 7593/5, 7599 a parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parcelné číslo 7593/1, 7593/5, 7593/16, 7599, 7600 druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie.

### **Technický popis stavby**

Objekt je osadený v rovinatom teréne. Základy sú vytvorené ako plošné betónové - základové pätky a pásy. Primárny vertikálny nosný systém je vytvorený ako monolitický železobetónový skelet s výplňovým murivom. Vnútorne nenosné deliace steny a priečky sú murované (prevládajúce prevedenie) a sadrokartónové. Stropné konštrukcie sú vytvorené ako monolitické trámové železobetónové dosky.

Pôvodné zastrešenie bolo plochou strechou, na ktorú sa pri obnove vytvorila plytká sedlová strecha. Krytina na streche je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (oplechovania strechy, žľaby, zvody) sú z pozinkovaného plechu, parapety okien z hliníkového plechu.

Fasádne omietky sú vytvorené zo šľachtených umelých omietok spolu s kontaktným zateplovacím systémom, časť fasád prízemia a suterénu je obložená tehličkovým obkladom Klinker a prírodným kameňom (tento by mal zostať zachovaný).

Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečujú schodiská a výťahy. Schodiská v objekte sú doskové železobetónové.

Vnútorňa úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou, v suteréne a v sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien, steny schodiska a haly sú obložené prírodným kameňom. Lokálne sú stropy opatrené sadrokartónovými a kazetovými podhl'admi. Podlahy v suterénoch sú prevažne z hladeného betónu, podlahy na prízemí sú prevažne z keramickej dlažby, v kanceláriách je kobercovina/laminátové parkety, podlahy na 1. - 5. poschodí sú prevažne z kobercoviny, v sociálnych zariadeniach je keramická dlažba.

V kanceláriách je umývadlo. Vnútorňa úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou, v sociálnych zariadeniach, v kuchynkách okolo kuchynským liniek je keramický obklad stien. V sociálnych zariadeniach je štandardné vybavenie - umývadlá, záchodové misy, pisoáre.

V kuchynkách na poschodiach sú krátke kuchynské linky s nerezovým drezom.

Vstupné dvere do objektu sú presklené na fotobunku, ostatné dvere sú drevené plné, presklené osadené v oceľových zárubniach. Okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Vykurovanie objektu je ústredné, v suteréne sa nachádza výmenníková stanica tepla (služi celému areálu), vykurovacie telesá sú liatinové, miestami oceľové rebrové.

Objekt obsahuje centrálnu klimatizáciu so strojovňou vzduchotechniky na streche. Príprava TUV je ústredná v kanceláriách lokálna prietokovými ohrievačmi.

Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, horúcovod, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej), na streche je osadený bleskozvod.

### **Technický stav.**

Stavba je užívaná cca od roku 1942 - 1950. V stavbe boli v minulosti zrealizované nasledovné stavebno-technické zásahy/zmeny/posudky:

- v roku 1997 - výmena okien (časť),
- v roku 1999 a 2004 - inštalácia klimatizácie,
- v roku 2004 - oprava výmenníkovej stanice tepla,
- v roku 2011 - výmena okien (časť),
- v roku 2013 - oprava striech (časť),
- v roku 2013 - oprava vodovodných a kanalizačných rozvodov/stúpačiek (časť),
- v roku 2015 – rekonštrukcia SO03 – kuchyňa/jedáleň,
- v roku 2016 - oprava výťahu,
- v roku 2016 a 2017 – zateplenie a oprava vonkajších povrchov obvodových stien,
- v roku 2020 - generálna oprava obehového výťahu (paternoster),
- Znalecký úkon číslo 186/2023 Ing. Miloslav Ilavský, PhD. strana: 18,
- v roku 2022 - oprava bleskozvodov,
- v roku 2023 - čiastočná výmena kabeláže zásuvkových rozvodov „budova Kýčerského“,
- v roku 2023 – výmena hlavného rozvádzača „budova Štefanovičova“.

Inžinierske siete (kúrenie, voda, elektroinštalácie) sú prevažne pôvodné, ďaleko za deklarovanou životnosťou. Samotné rozvody dátovej siete sú z roku 1992 a sú morálne a technicky zastarané, a v nedostatočnej kapacite. Bezpečnostné poplachové systémy (požiarné, zabezpečovacie) sú na konci svojej životnosti.

Zvyšujú sa periodicity havarijných stavov a bežných opráv – netesnosti na potrubíach pitnej vody, vykurovacích potrubíach, kanalizačných rozvodov, netesnosti na potrubí horúcej vody, nedostatky klimatizačných jednotiek,

falošné poplachy EPS, výpadky kuchynských elektrických spotrebičov, nevyhovujúce podlahy, zatekanie archívu a iných skladových priestorov atď.

Podlahy v kancelárskych priestoroch celej budovy verejného obstarávateľa sú miestami v hygienicky závadnom a nevyhovujúcom stave, vplyvom starých technologických postupov, kde podkladový materiál vplyvom častého zatekania a prevádzky degraduje (hnije, prachnivie a iné).

Celková plocha oboch budov a jedálne a kuchyne je **18 902,3 m<sup>2</sup>** (Kýčerského, Štefanovičová, jedáleň + kuchyňa vrátane všetkých kancelárií, zasadačiek, sociálnych zariadení, chodieb, skladov). Samotná plocha kancelárií vrátane spoločných priestorov a kuchyniek je **9 877,51 m<sup>2</sup>**.

V súčasnosti má budova verejného obstarávateľa 68 parkovacích miest pre zamestnancov a 12 garážových stojísk pre služobnú flotilu.

**Technicky je možné budovu zaradiť medzi solídne správne budovy so životnosťou minimálne 150 rokov.** Konštrukcia budovy je v dobrom stave a nenesie znaky statického oslabenia. Inžinierske siete majú reálnu životnosť 20 – 50 rokov a sú teda ďaleko za svojou životnosťou. Budova je dispozične aj technicky nevyhovujúca reálnym potrebám verejného obstarávateľa.

Zámerom verejného obstarávateľa je rozsiahla rekonštrukcia budovy, ktorá bola postavená v rokoch 1942 – 1950, ktorá už nespĺňa predpoklady modernej, energeticky udržateľnej a bezpečnej budovy. Súčasťou modernizácie je aj zvýšenie počtu parkovacích miest a vybudovanie podzemnej parkovacej garáže.

### **Cieľ projektu obnovy budovy verejného obstarávateľa**

Cieľom projektu je navrátiť verejnému obstarávateľovi funkčné, reprezentatívne a účelné miesto výkonu práce.

Budova by po rozsiahlej rekonštrukcii mala splniť Medzinárodné kritériá štandardu administratívnych budov podľa Triedy budov kancelárskych priestorov (Urban Land Institute): **Trieda A** (Kombinácia lokality + materiálnych charakteristík). Pristúpiť k obnove sídla inštitúcie s ohľadom na jej významnú architektonickú a spoločenskú hodnotu, s ohľadom na efektívnosť vynakladania verejných prostriedkov s cieľom dlhodobej technickej a energetickej udržateľnosti a efektivity prevádzky. Obnova má zabezpečiť opätovnú prevádzku v jednej budove a jej priestorové aktualizovanie pre potreby verejného obstarávateľa, v štandardoch súčasných platných noriem. Cieľom investície je:

- a) zvýšenie štandardu a zabezpečenie efektívnej prevádzkyschopnosti budovy verejného obstarávateľa v súlade s platnými technickými požiadavkami a normami,
- b) zlepšenie pracovného prostredia a zjednotenie všetkých organizačných útvarov verejného obstarávateľa do jedného priestoru so zámerom zvýšenia efektivity práce a optimalizácia dispozície budovy,
- c) zvýšenie bezpečnosti budovy – minimalizovanie počtu havárií a z toho vyplývajúcich rizík,
- d) zníženie celkových nákladov súvisiacich s energetickou náročnosťou budovy o cca 50 % a zníženie primárnej energie o minimálne 30 %,
- e) obnova spoločensko-architektonickej hodnoty budovy,
- f) zníženie celkových nákladov súvisiacich so správou a prevádzkou budovy a nákladov na parkovanie zamestnancov,
- g) zvýšenie počtu parkovacích miest - vybudovanie podzemnej parkovacej garáže.

Verejný obstarávateľ má v súčasnej dobe problém s umiestnením nových zamestnancov napriek tomu, že reálne celková podlahová plocha umožňuje umiestnenie podstatne väčšieho počtu zamestnancov aj pri zohľadnení hygienických a projektových požiadaviek (samozrejme je nutné zohľadniť štandard, potreby vedenia a zázemie). V štandarde „A“ to predstavuje 10 - 12 m<sup>2</sup> na zamestnanca. To sa dá dosiahnuť iba výrazným zásahom do dispozície budovy, optimalizáciou kuchyne a jedálne (prípadne dobudovaním ďalšieho podlažia, ktoré by nahradilo súčasnú galériu) a zvýšením podielu efektívnych (kancelárie, zasadacie a konferenčné miestnosti, spoločné kuchynky a iné) plôch voči spoločným priestorom (koridory, sklady a iné).